



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA  
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Rural



AVALUO: CO\_ PRG\_2024\_3460567

Fecha del avalúo	15/10/2024	Fecha de visita	09/10/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	SIN DIRECCION LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1		
Barrio	VEREDA SAN JOSE		
Ciudad	Mosquera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	INTERNATIONAL PARTS SERVICE S.A.S.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	INTERNATIONAL PARTS SERVICE SAS		
Nit/CC	830038152		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 15/10/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: INTERNATIONAL PARTS SERVICE SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **INTERNATIONAL PARTS SERVICE S.A.S.** ubicado en la SIN DIRECCION LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1 VEREDA SAN JOSE, de la ciudad de Mosquera.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$3,534,989,312.50 pesos m/cte (Tres mil quinientos treinta y cuatro millones novecientos ochenta y nueve mil trescientos doce).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno		1662.50	M2	\$642,645.00	30.22%	\$1,068,397,312.50
Área construida		1541.62	M2	\$1,600,000.00	69.78%	\$2,466,592,000.00
TOTALES					100%	\$3,534,989,312

Valor en letras  
Tres mil quinientos treinta y cuatro millones novecientos ochenta y nueve mil trescientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAA Nro: AVAL-60394693  
C.C: 60394693

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro: AVAL-88229287  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,289,753	Valor del avalúo en UVR	9,826,582.70
Proporcional	1,068,397,477	3,534,989,312	Valor asegurable	3,534,989,312
% valor proporcional	30.2234994836	69.7765005164	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p><b>General:</b> Bodega ubicada en el COMPLEJO INDUSTRIAL PUERTO VALLARTA. LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1. <b>Altura, medida de bodega, 12 mts.</b> Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. El ara privada está en función del terreno, y registra en escritura el área de terreno y de construcción.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p>			

GENERAL					
Código	CO_ PRG_2024_3460567	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	830038152
Datos del solicitante:					
Solicitante	INTERNATIONAL PARTS SERVICE SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830038152	Teléfono	
Email	cbarbosa@ipscolombia.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	INTERNATIONAL PARTS SERVICE SAS				
Nit/CC	830038152				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	INTERNATIONAL PARTS SERVICE S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300381527	Ocupante	-1
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	SIN DIRECCION LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1				
Conjunto	COMPLEJO INDUSTRIAL PUERTO VALLARTA				
Ciudad	Mosquera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Industrial
Sector	Rural	Barrio	VEREDA SAN JOSE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	COMPLEJO INDUSTRIAL PUERTO VALLARTA. LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1. <b>Altura, medida de bodega, CUMBRERA 12 mts LIBRE 10 MT.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES																																
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2																													
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																											
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b> <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. <b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>1662.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>1541.62</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PARQUEADEROS</td><td>M2</td><td>59.40</td></tr><tr><td>AREA LIBRE RAMPA ACCESO</td><td>M2</td><td>164.63</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	1662.50	AREA CONSTRUIDA	M2	1541.62	AREA LIBRE PARQUEADEROS	M2	59.40	AREA LIBRE RAMPA ACCESO	M2	164.63	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>2153</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>1767</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 945.634.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	2153	CONSTRUCCION	M2	1767	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 945.634.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	1662.50																														
AREA CONSTRUIDA	M2	1541.62																														
AREA LIBRE PARQUEADEROS	M2	59.40																														
AREA LIBRE RAMPA ACCESO	M2	164.63																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	2153																														
CONSTRUCCION	M2	1767																														
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 945.634.000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>1662.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>1541.62</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	1662.50	AREA CONSTRUIDA	M2	1541.62	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO PRIVADO</td><td>M2</td><td>1662.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>1541.62</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO PRIVADO	M2	1662.50	AREA CONSTRUIDA	M2	1541.62									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	1662.50																														
AREA CONSTRUIDA	M2	1541.62																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO PRIVADO	M2	1662.50																														
AREA CONSTRUIDA	M2	1541.62																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																															
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																															
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																															
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 1924 del 29-11-2007 NOTARIA UNICA de MOSQUERA CUND. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo número 01 de 2.000.																															

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1286	EscrituraDePropiedad	15/09/2022	UNICA	Guatavita

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1702880	01/10/2024	3.40808363%	254730107000000050838801	BODEGA TIPO 1

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1924 de fecha 29-11-2007 en NOTARIA UNICA de MOSQUERA CUND. LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1 con area de 1.662.50M2 con coeficiente de 3.40808363%.- AREA CONSTRUIDA TOTAL 1.541.62 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El área de garaje, se encuentra en el frente del inmueble, registra en la escritura una área libre de garaje de 59.40 M2
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Industrial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	Industrial	Barrio legal	No	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas			Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Malo	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1924		Fecha escritura	29/11/2007	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	MOSQUERA	
Valor administración	\$ 2.313.000	Total unidades	30 BODEGAS_2 VITRINAS_1 RESTAURANTE	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1924, Fecha escritura: 29/11/2007, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: MOSQUERA, Administración: \$ 2.313.000, Total unidades: 30 BODEGAS_2 VITRINAS_1 RESTAURANTE, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Cocina: No hay, Baño social: 1, Bodega: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Bodega de <b>Altura, medida de bodega, CUMBRERA 12 mts LIBRE 10 MT.</b> , cuenta con una área de loby y servicios en el piso 1 de 103.50 M2 y demás es bodega, y Zona de rampa y estacionamientos, en el piso 2, cuenta con una área de 103.50 m² de oficinas.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** SIN DIRECCION LOTE 29 PARA BODEGA TIPO 1 | VEREDA SAN JOSE | Mosquera | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.700076  
GEOGRAFICAS : 4° 42' 0.2736''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.226222  
GEOGRAFICAS : 74° 13' 34.3992''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PUERTO VALLA RTA- MOSQUERA	\$4,200,000,000	0.97	\$4,074,000,000	3158039930	2000	1900	\$1,500,000	\$2,850,000,000
2	BODEGA	\$4,660,000,000	0.90	\$4,194,000,000	3144078274	1476	1864	\$1,700,000	\$3,168,800,000
3	PUERTO VALLA RTA- MOSQUERA	\$4,600,000,000	0.93	\$4,278,000,000	311 2305661	2000	2000	\$1,500,000	\$3,000,000,000
4	PUERTO VALLA RTA- MOSQUERA	\$4,500,000,000	0.93	\$4,185,000,000	3144078274	1800	1800	\$1,700,000	\$3,060,000,000
Del inmueble						1662.50	1541.62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,224,000,000	\$612,000	1.0	1.0	1.00	\$612,000
2	\$1,025,200,000	\$694,580	1.0	1.0	1.00	\$694,580
3	\$1,278,000,000	\$639,000	1.0	1.0	1.00	\$639,000
4	\$1,125,000,000	\$625,000	1.0	1.0	1.00	\$625,000
					PROMEDIO	\$642,644.99
					DESV. STANDAR	\$36,336.33
					COEF. VARIACION	5.65%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$642,645.00	AREA	1662.50	TOTAL	\$1,068,397,312.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	1541.62	TOTAL	\$2,466,592,000.00
VALOR TOTAL	\$3,534,989,312.50					

Observaciones:

Enlaces:

1 -<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/7409732> 2 -<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10885081> 3 -<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191491807> 4 -<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/11061709>

RENTA

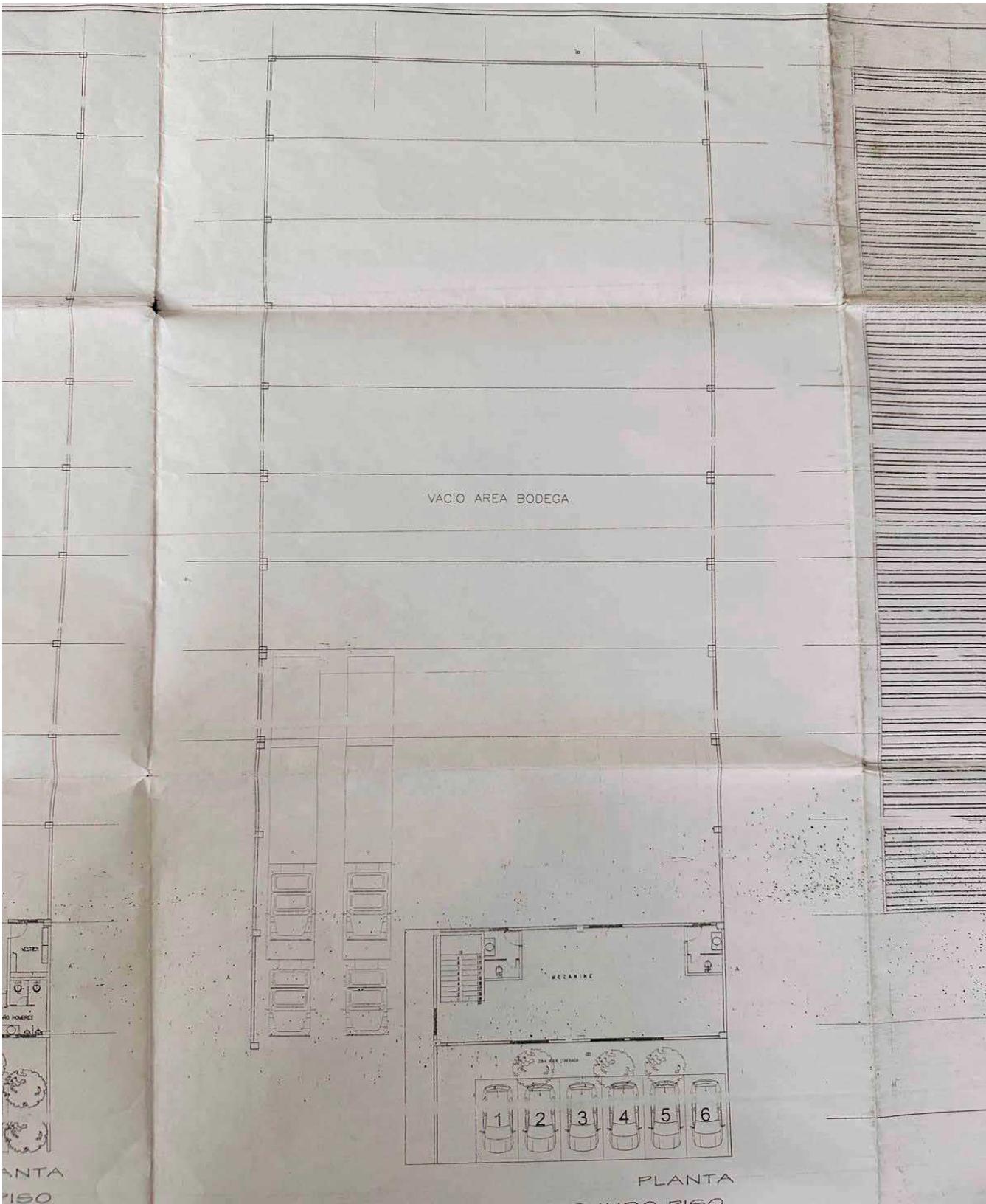
#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	PUERTO VALLARTA	1	\$	\$25,000,000	0.95	\$23,750,000	\$	\$23,750,000.00	\$15,322.58
2	PUERTO VALLARTA	1	\$	\$28,000,000	0.95	\$26,600,000	\$	\$26,600,000.00	\$14,777.78
3	PUERTO VALLARTA	1	\$	\$30,000,000	0.95	\$28,500,000	\$	\$28,500,000.00	\$16,156.46
4	PUERTO VALLARTA	1	\$	\$25,000,000	0.97	\$24,250,000	\$	\$24,250,000.00	\$13,747.17

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	3144804532				1550	1	1	1	1.00	\$15,322.58
2	3134051323				1800	1	1	1	1.00	\$14,777.78
3	3134051323				1764	1	1	1	1.00	\$16,156.46
4	311 2305661			2000	1764	1	1	1	1.00	\$13,747.17
									Promedio	\$ 15,001
									Desv.Standar	\$ 1,010.02
									Coef.variación	6.73%

				Por Mt2				Total			
Valor Máximo				\$ 16,011.02				\$ 24,682,902.74			
Valor Mínimo				\$ 13,990.98				\$ 21,568,770.13			
Valor Adoptado M2:		15000		Tasa aplicada E.A:		7.5		Tasa aplicada M.V:		0.63%	
Deducciones:								Deducciones:			
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$23,124,300.00		Deducciones:	\$		Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$23,124,300.00		Renta neta anual (R.N.A):	\$277,491,600.00	
								Valor capitalización:		\$3,699,888,000.00	
										0	

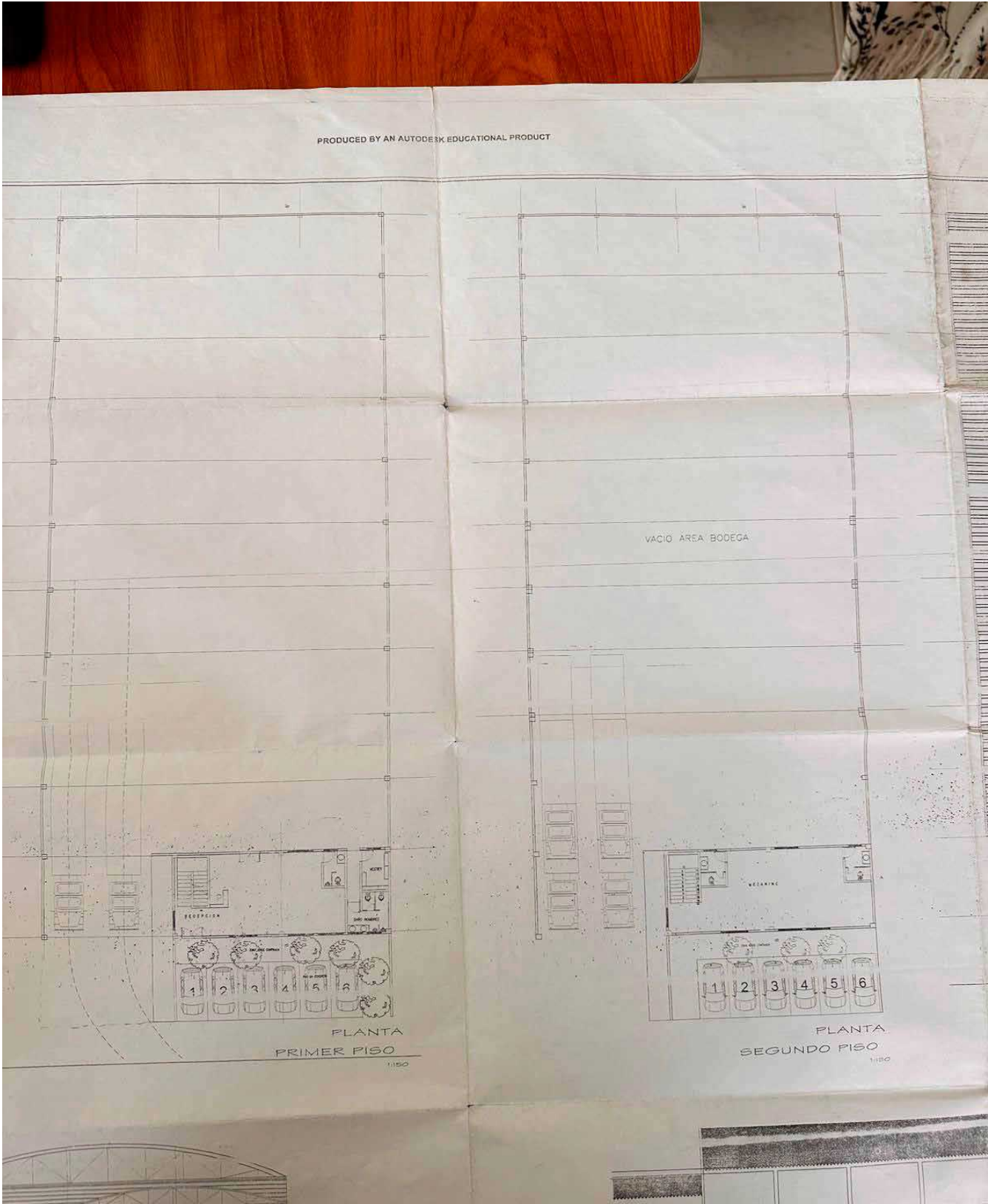
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

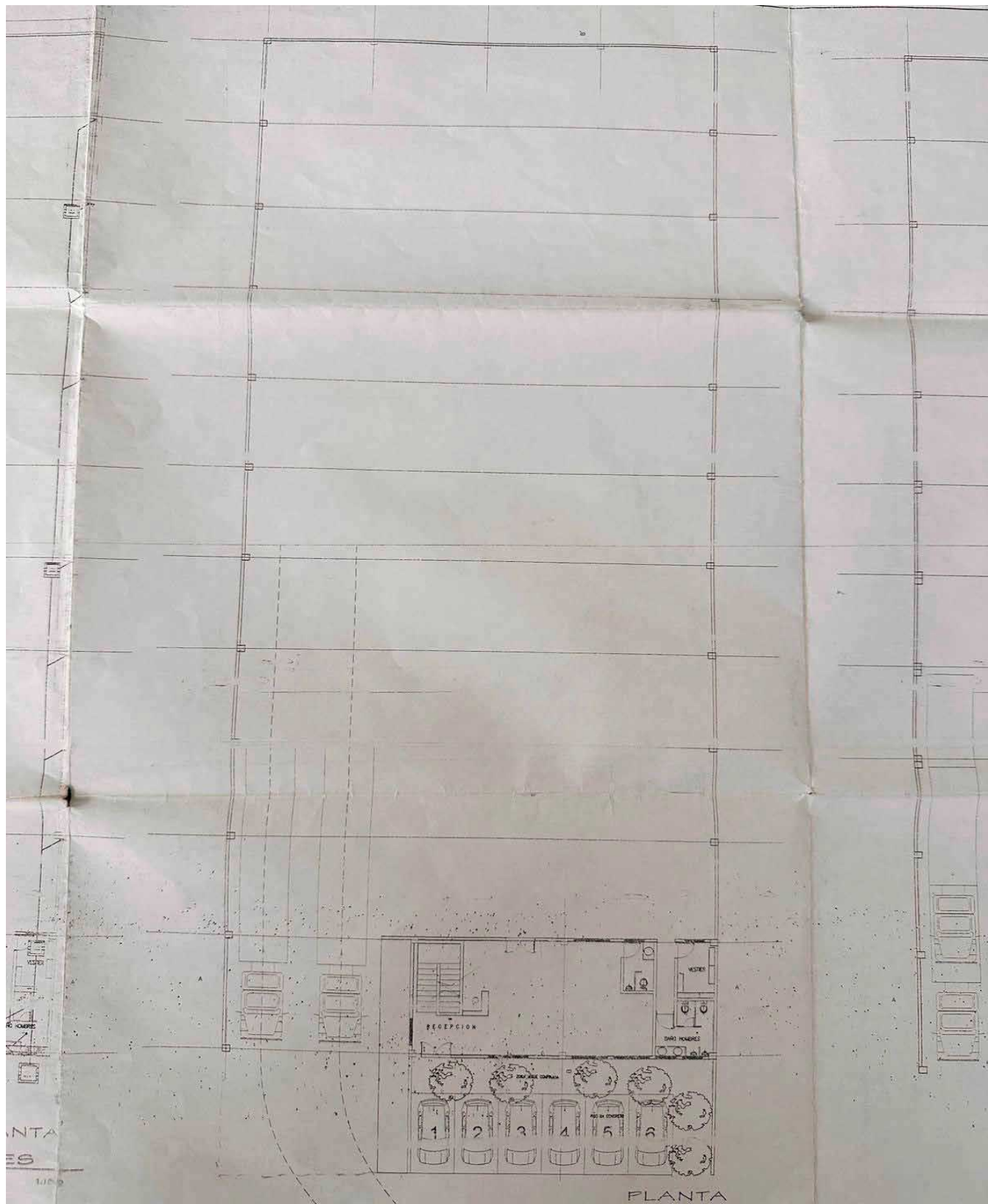




Plano



Plano





FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Bodega





FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



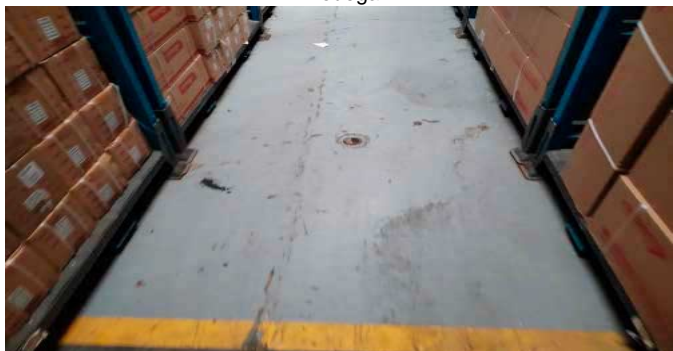
Bodega



Bodega



Bodega



Bodega





FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



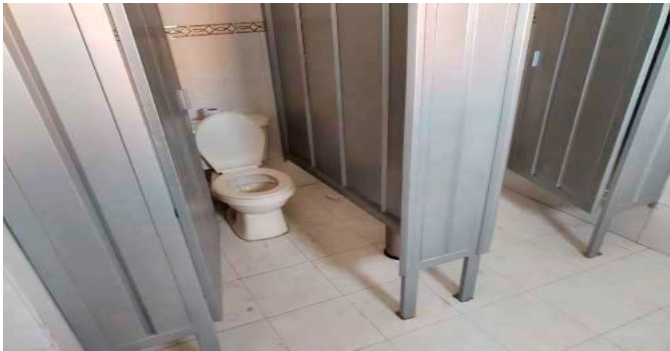
Bodega



BAÑOS BODEGA



BAÑOS BODEGA



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Garaje



ACABADOS OFICINA



OFICINA 1ER PISO



OFICINA 1ER PISO



OFICINA 1ER PISO



FOTOS General

CUARTO UTIL OFICINA 1ER PISO



OFICINA 1ER PISO BAÑO 1



OFICINA 1ER PISO



OFICINA 1ER PISO



ESCALERA ACCESO SEGUNDO PISO



OFICINA 2DO PISO



ZAFETERIA OFICINA SEGUNDO PISO



OFICINA 2DO PISO





## FOTOS General

OFICINA 2DO PISO



OFICINA 2DO PISO



OFICINA 2DO PISO



BAÑO 2 OFICINA SEG PISO



BAÑO 1 OFICINA SEG PISO



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2024\_3460567**





PIN de Validación: b8850b0b



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8850b0b



<https://www.raa.org.co>



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8850b0b



<https://www.raa.org.co>



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b8850b0b



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2

Teléfono: 3246813964

Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60394693**

**El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b8850b0b



<https://www.raa.org.co>



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8850b0b**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: CO\_PRG\_2024\_3460567 M.I.: 50C-1702880